

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 2997/18.5T8PDL.L1.S1

Relator: JORGE DIAS

Sessão: 09 Março 2021

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA A REVISTA, RECONHECENDO O DIREITO EXERCIDO PELA A NA AÇÃO

DIREITO DE PREFERÊNCIA

COMUNICAÇÃO DO PROJECTO DE VENDA

PRAZO RAZOÁVEL

BOA FÉ

RENÚNCIA

Sumário

I - Só a consumação da venda a um terceiro espoleta no titular do direito de preferência a necessidade e possibilidade de exigir judicialmente o seu direito, mas tal só sucederá quando o titular do direito de propriedade, querendo vender, não comunique ao preferente o projeto da venda e as cláusulas do respetivo contrato.

II - O obrigado à preferência deve proceder à comunicação (sem vícios) dos elementos que permitam ao preferente uma declaração de vontade livremente formada e uma decisão consciente de exercer, ou não, o seu direito ou, até, deixá-lo caducar sem nada dizer.

III - Sendo que a falta de elementos essenciais ou a comunicação de elementos erróneos faz com que a comunicação não produza os efeitos de comunicação para preferência.

IV - Se desde a comunicação da venda à preferente até à celebração da escritura entre o obrigado à preferência e a terceira pessoa, ou seja, se recebida a comunicação pela preferente em 31-10-2018 e celebrada a escritura em 08-11-2018, não se pode considerar que a comunicação tenha sido feita de boa fé e com a finalidade de a preferente poder exercer o seu direito.

V- A renúncia é válida independentemente de qualquer forma especial, mas

para haver renúncia relevante, do preferente, é necessário que se declare categoricamente que não se pretende exercer o direito quaisquer que sejam as condições que se venham a verificar.

VI - Além da comunicação o obrigado à preferência também deve conceder ao preferente um prazo razoável para a formalização do contrato, de harmonia com as circunstâncias de cada caso e, em particular, em função do montante do preço ou das condições do seu pagamento.

VII - O obrigado à preferência em relação ao preferente, não pode impor-lhe que a formalização do contrato, se concretize num prazo tão curto que o coloque em situação de impossibilidade de efetivo exercício do direito, até por ser normal o recurso ao crédito, o que é exigido pelo princípio geral da boa fé.

Texto Integral

Acordam em audiência, na 1ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça.

Ilha das Surpresas, Lda., demandou Oitante, S.A., AA, BB e CC pedindo:

a) que se reconheça à autora o direito de preferência sobre a fração autónoma designada pelas letras “BC”, destinada a comércio e serviços que corresponde ao r/c com entrada e saída diretamente para a via através do nº 4 de polícia, do prédio urbano edificado em propriedade horizontal, sito na Rua ..., nº 84 e Rua ..., nº 2 a 4 e 6, descrita na Conservatória do Registo predial de ... sob o nº 303/BC/... e inscrito na respetiva matriz predial no art. 2506, fração BC, da dita freguesia de ... e com alvará de licença de utilização número 17, emitido em 14/1/2008, pela Câmara Municipal de ..., substituindo-se aos 2o, 3o e 4o réus, na escritura de compra e venda;

b) que seja ordenado o cancelamento de todos e quaisquer registos que os 2º, 3º e 4º réus hajam efetuado a seu favor em consequência da compra da referida fração autónoma, designadamente o constante da inscrição de 8/11/2018, a que corresponde a apresentação número 4326 (conforme doc. 15) e outras que eventualmente venham a fazer, com todas as consequências legais;

c) Ser a 1ª ré condenada numa indemnização pelos danos tidos e que, eventualmente, a autora venha a ter, a ser liquidados em execução de sentença, uma vez que nesta data não é possível contabilizar, mas que se calculam não ser inferior a € 10.000,00, por violação do art. 227 CC, por não

ter procedido de boa-fé nas negociações encetadas com a autora.

Prosseguindo os autos seus termos, veio a ser decidido na 1ª Instância:

“Em face do exposto julgo totalmente improcedente a presente ação interposta por Ilhas das Surpresas, Lda. contra Oitante, SA., AA, BB e CC a quem absolvo dos pedidos contra si formulados por aquela”.

Interposto recurso de apelação, foi deliberado pelo Tribunal da Relação de Lisboa:

“Pelo exposto, acorda-se em julgar improcedente a apelação e, consequentemente, confirma-se a sentença recorrida”.

Inconformada veio a autora interpor recurso de revista e formula as seguintes conclusões:

“A. O presente recurso é interposto do duto Acórdão da Relação de Lisboa proferido em 13.02.2020, o qual sinteticamente rejeitou a apelação, negando-lhe provimento e confirmando a decisão recorrida proferida pelo Tribunal de 1.ª instância, embora com fundamentação não coincidente e movendo-se outrossim num quadro interpretativo legal também dissemelhante

B. Com efeito, é o seguinte entendimento principal do Tribunal da Relação de Lisboa, com o qual a Recorrente não se conforma, que ora se submete ao superior e duto veredicto de V. Exas:

“A apelante/arrendatária/preferente, exerceu o seu direito de preferência sobre a fracção, atempadamente, ou seja, dentro no prazo de 8 dias que lhe foi concedido – fê-lo logo que recepcionou a carta em 31/10/18, mesmo antes do início do prazo de 8 dias (início teria lugar no dia 1/11/18).

Tal como referido supra, o envio da carta da ré sociedade, através dos seus representantes, e a resposta da apelante, tornou perfeito o exercício do direito de preferência na compra e venda da fracção – proposta e aceitação (224/1 e 230 CC).

(...) Assim, tendo sido exercido o direito dentro do prazo, sem que esse se tivesse esgotado, é irrelevante o facto da escritura de compra e venda ter sido celebrada no último dia do prazo para o exercício do direito (8/11/18).

(...) Não obstante, certo é, tal como referido supra aquando da apreciação da questão colocada na alínea b), a autora, independentemente de qualquer prazo legalmente concedido (NRAU/1091/416 CC (8 dias) e Lei 64/18 de 29/10

(30 dias), aquando da recepção da carta (concedendo prazo de 8 dias/exercício do seu direito de preferência), em 31/10/18, nesse mesmo dia, comunicou à ré (carta recebida pela ré em 5/11/18), que pretendia exercer o seu direito de preferência.

Assim, a proposta e a correspondente aceitação, tornou perfeito/consolidou o exercício do direito de preferência por parte da autora/apelante.

Assim sendo, in casu, é irrelevante que o prazo para exercer a preferência seja de 8 ou 30 dias, já que a apelante exerceu o seu direito de preferência, imediatamente, antes mesmo do início de qualquer prazo, fosse ele de 8 ou de 30 dias”.

C. O presente recurso de revista excepcional é interposto de forma subsidiária, e apenas caso vingue o sufrágio de rejeição do recurso de revista por força da ofensa da regra da dupla conforme.

D. Por seu turno é, não obstante, firme convicção da Recorrente que estão também verificados os pressupostos de que depende a admissão e cognição do recurso ordinário de revista excepcional, exatamente pela natureza e amplitude das matérias jurídicas em causa, a merecer uma pronúncia jurisdicional eloquente e resoluta,

E. E bem assim pela multiplicidade de casos em que se pode reproduzir tal querela, ao que acresce ainda a mutação do quadro legal no seio do exercício do direito real de preferência, com metamorfose do prazo respetivo do exercício do direito, além de distinções conceptuais fulcrais em torno o modo do exercício da preferência.

F. O presente recurso de revista excepcional encontra fundamento nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 672.º do CPC

G. A Recorrente entende que a correta indagação e aplicação do artigo 1091.º, n.º 4, bem como do artigo 416.º, n.º 1 e artigo 236.º, n.º 1, todo do CC, coloca desafios interpretativos constitutivos de questões jurídicas de magna importância, designadamente quando se deve considerar que (i) é suficiente uma comunicação para o exercício do direito de preferência, logo válida no seu conteúdo e eficaz perante o destinatário (ii) qual o modo do exercício do direito de preferência, em caso de mudança do prazo do seu exercício, (iii) e se o direito de preferência, na sua estrutura interna, compreende uma primeira manifestação de vontade contratante a comunicar ao alienante, e depois uma efetivação da aquisição e de acordo com que condições

contratuais, etc.

H. Na verdade, sendo a litigância crescente nas sociedades modernas, com os negócios imobiliários no centro das atenções, doravante mais complexos e reticulares, e sendo recorrente a disputa entre preferentes e terceiros interessados na aquisição de imóveis, em tempos de flutuação de preços, torna-se comum a disputa em torno do direito de preferência,

I. Para mais após a especial disciplina criada pelo legislador em finais de 2018 (Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro) protegendo muito particularmente os preferentes arrendatários nos negócios de transmissão dos direitos imobiliários dos locados, criando-lhes uma guarida adicional, com prazo bem mais generoso para ponderação e exercício do direito,

J. A exegese do n.º 4 do artigo 1091.º, em articulação com o disposto no n.º 1 do artigo 416.º e n.º 1 do artigo 236.º, todos do CC, torna-se fulcral e decisiva para aferir a licitude dos comportamentos dos envolvidos em tais querelas, reclamando, crê-se honestamente, pela sua extraordinária relevância jurídica, uma melhor aplicação do Direito e do entendimento escoreito da jurisprudência, dado que até bule (quase sempre) com a sorte do litígio o melindre de articulação de tais normas.

K. A Recorrente entende assim que a interpretação a oferecer às citadas normas, para mais numa fase de inovação legislativa sobre o assunto (quanto aos preferentes arrendatários), assume, inquestionavelmente, uma relevância jurídica indesmentível,

L. Donde interessa pacificar denominadores comuns e entendimentos estandardizados do que seja o sentido de uma declaração de preferência, o alcance e exigências de uma renúncia por banda do seu titular, quando se mostra perfeita tal convergência e aceite o negócio entre o obrigado e o preferente, assim como o modo com que se exercita esse direito real de aquisição dentro de um prazo que a lei determina, e quais, finalmente, as consequências práticas, desse prazo na modelação do direito e sobretudo conclusão do negócio jurídico visado.

M. Pois a resposta a todas aquelas questões que invariavelmente se perfilam mostra-se preponderante do ponto de vista jurídico, em face da segurança que comporta para todos os intervenientes o conhecimento do entendimento/ posicionamento (apriorístico) dos Tribunais.

N. Por outro lado, entende-se que é manifesto que tais questões enunciadas estão conexionadas intimamente com interesses de particular relevância social,

O. Exatamente, na precisa medida em que a litigância sobre esta matéria é crescente, os negócios de imobiliário despertam cada vez maior cobiça, investimento e atenção da sociedade, os preços dos imóveis flutuam rapidamente, com sucessivas crises seguidas de pujantes períodos de vertiginoso crescimento, o que gera permanente tensão em volta desta questão, e não raras vezes atropelo sobre um direito real fundamental – de dar preferência a alguém no âmbito de um negócio jurídico entrelaçado com outra entidade.

P. Ao que acresce o próprio universo infinito de situações em que se pode replicar a necessidade de haver esse entendimento mais consolidado sobre tais questões, mormente do modo de exercício do direito e da (in) suficiência da comunicação de preferência e sua (in) validade.

Q. Em face pois das questões jurídicas concretas que o presente caso em apreço protagoniza e desencadeia, em torno da interpretação conjugada e concatenada dos artigos 236.º, n.º 1, 416.º, n.º 1 a 1091.º, n.º 4, todos do CC; da sua magnitude em termos de relevância interpretativa e repercussão prática e social, conclui-se que estão verificados os pressupostos de que depende o juízo favorável sobre a admissibilidade do presente recurso de revista excepcional, com todas as legais consequências, o que se requer.

Deve ser admitido o presente recurso de revista excepcional, e a final, determinar-se a revogação do Acórdão recorrido, julgando-se a presente acção procedente, por provada, com todas as legais consequências”.

Contra-alegou a ré, concluindo:

“I - Face à dupla conforme obstativa do conhecimento do mérito do recurso de revista, interposto pela A./Recorrente, do duto acórdão de 13/02/2020, proferido pelo Tribunal da Relação nos presentes autos, que confirmou a sentença recorrida, sem voto de vencido e sem fundamentação essencialmente diferente, aparentemente seria admissível o recurso de revista excepcional interposto, de forma subsidiária, nos termos do art. 672.º, n.º 1, alíneas a) e b) do Cód. Proc. Civil.

II - Assim, e invocando os referidos pressupostos específicos de recorribilidade da revista excepcional, pretende a A./Recorrente submeter à apreciação deste

Supremo Tribunal questões relacionadas com a interpretação e aplicação dos art.s 1091.º, n.º 4, 416.º, n.º 1 e 236.º, n.º 1 todos do Cód. Civil, em concreto, quando se deve considerar que "(...) (i) é suficiente uma comunicação para o exercício do direito de preferência, logo válida no seu conteúdo e eficaz perante o destinatário (ii) qual o modo do exercício do direito de preferência, em caso de mudança do prazo do seu exercício, (iii) e se o direito de preferência, na sua estrutura interna, compreende uma primeira manifestação de vontade contratante a comunicar ao alienante, e depois uma efetivação da aquisição e de acordo com que condições contratuais, etc.(...)"

III - Ora, entende a Ré/Recorrida, Oitante, SA que, in casu, não se mostram preenchidos os pressupostos invocados para a sua admissibilidade, porquanto, no que concerne à alínea a) do n.º 1 do art. 672.º do Cód. Proc. Civil, e face ao ónus previsto no n.º 2 do mesmo normativo, impor-se-ia que a A./Recorrente para além de elencar as questões jurídicas, alegasse a sua relevância jurídica - o que poderia passar pela amplitude do debate e controvérsia sobre as mesmas na doutrina e/ou jurisprudência ou, ainda, pelo seu ineditismo - bem como as razões pelas quais a apreciação das questões é claramente necessária para uma melhor aplicação do direito, sob pena de, não o fazendo, ver o recurso rejeitado.

IV - E, o que é certo é que, atentas as alegações apresentadas, não se mostra preenchido o ónus previsto no art. 672.º, n.º 2 do Cód. Proc. Civil, uma vez que com a interposição do recurso de revista excepcional, e como a própria A./Recorrente reconhece, agiu motivada pelo inconformismo com o Acórdão recorrido, por ali se ter considerado que exerceu tempestivamente o seu direito de preferência, e que a resposta que ofereceu à comunicação que lhe foi efetuada pela R./Recorrida, Oitante, SA tornou perfeito/consolidou o exercício do direito de preferência na compra e venda do imóvel (proposta e aceitação - arts. 224.º, n.º 1 e 230.º do Cód. Civil).

V - Ademais, a A./Recorrente, nas suas alegações, limita-se a uma mera reprodução das fórmulas constantes das alíneas a) e b) do n.º 2 do art. 672.º do Cód. Proc. Civil, acrescentando-lhes juízos conclusivos e de valor, que, para os fins em vista, em termos argumentativos, nada lhes acrescentam, quando se lhe impunha alegar e justificar, mencionando razões objetivas e concretas pelas quais a relevância das questões que seleciona, identificando-a, e a sua apreciação, se revela, a título excepcional, claramente necessária para uma melhor aplicação do direito.

VI - E, sempre se diga que as questões que a A./Recorrente pretende submeter a apreciação deste Venerando Tribunal, nada têm de inovador, antes são semelhantes a tantas outras que penderam ou pendem nos tribunais, nem assumem a relevância pretendida, quando, é certo, o que se impunha era que as soluções a atribuir-lhes fossem transponíveis para outras situações, assumindo uma relevância autónoma e independente em relação às partes envolvidas - o que, por não se verificar, não justificam a admissão do recurso de revista excepcional ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do art. 672.º do Cód. Proc. Civil.

VII - E, o mesmo se diga quanto à relevância social que a A./Recorrente pretende seja atribuída às questões cuja apreciação suscita no recurso interposto, que, no caso dos autos, também não se verifica, pois, apenas "(...) São de particular relevância social as questões com repercussão (ou, em limite, alarme), controvérsia, por conexão com valores socioculturais, inquietantes implicações políticas, que ponham em causa a eficácia do direito ou façam duvidar a sua credibilidade, quer na formulação legal quer na aplicação casuística, ou em que exista um interesse comunitário significativo que ultrapassa a dimensão inter partes (art. 672, n.º 1, al. b) do CPC. (...) " - cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18/09/2018 - Revista excepcional n.º 6444/15.6T8GMR.G1.S1, João Bernardo (Relator).

VIII - Sendo que, e conforme perfilhado no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15/11/2018 - Revista excepcional n.º 1079/11.5T2AVR-G.P2-A.S1 - João Bernardo (Relator): "I - O pressuposto da alínea a) do n.º 1 do art. 672.º do Cód. Proc. Civil preenche-se com a existência de divergências na doutrina ou na jurisprudência sobre a questão ou questões em causa, ou ainda nos casos em que o tema está eivado de novidade, tudo de sorte que o cidadão comum não está em posição de segurança quanto à interpretação do tribunal. (...) V - O pressuposto da al. b), do n.º 1 do art. 672.º do CPC verifica-se quando as questões em discussão extravasam os interesses das partes ou o inerente objeto do processo, despertando a atenção de relevantes camadas da população. VI - Não se verifica este pressuposto numa causa em que a questão ou questões suscitadas por via de recurso interessam apenas a quem nela litiga." (negrito e sublinhados nossos)

IX - No caso sub judice, as questões apresentadas pela A./Recorrente não extravasam os seus meros interesses particulares, nem os limites do caso concreto, pelo que, concomitantemente, não possuem a importância que se lhes pretende assacar, não pondo em causa interesses de particular relevância

social, não se mostrando, assim, preenchidos os requisitos invocados e previstos nas alíneas a) e b) do art. 672.º, n.º 1 do Cód. Proc. Civil.

X - Mais, tendo a temática suscitada pela A./Recorrente no recurso interposto atingido o necessário patamar da segurança interpretativa, não reveste relevo jurídico justificativo da admissibilidade excepcional do recurso, não se impondo, por isso, a intervenção clarificadora do Supremo Tribunal de Justiça, em razão do que, deve o recurso ser rejeitado ou não admitido em ordem a uma melhor aplicação do direito.

XI - Caso assim não se entenda, o que por mero dever de patrocínio se equaciona, e seja aceite o recurso de revista excepcional, saliente-se ainda que, e ao contrário do pugnado pela A./Recorrente, não houve lugar a erro de julgamento por parte do Tribunal da Relação de Lisboa que confirmou a sentença do tribunal da primeira instância, por ter considerado, de forma absolutamente acertada, que a comunicação que lhe foi efetuada pela R./Recorrida, Oitante, SA, conjugada com a resposta que ofereceu "tornou perfeito o exercício do direito de preferência na compra e venda da fração - proposta e aceitação (224/1 e 230 CC)."

XII - Com efeito, a referida comunicação foi (e bem!) tida por válida e eficaz por ambas as instâncias, face à sua aceitação plena e sem restrições por parte da A./Recorrente, e mais, recebida a comunicação para o exercício do direito de preferência, e sem que lhe tivesse apontado qualquer omissão, invalidade ou ineficácia, foi a partir da mesma que, aliás, no próprio dia em que rececionou a comunicação (proposta), exerceu o direito de preferência dentro do prazo de 8 dias que lhe foi concedido (e que aceitou).

XIII - Nem tão-pouco pode a A./Recorrente olvidar que, na resposta que ofereceu à referida comunicação manifestou desde logo a sua vontade em exercer o seu direito de preferência na qualidade de arrendatária do imóvel, bem sabendo que, com a mesma, se vinculava aos exatos termos e condições que lhe foram atempadamente comunicados pela R./Recorrida Oitante, SA, os quais aceitou, donde que, ou tinha condições para tanto, e exercia tal direito, ou simplesmente não tinha condições, caso em que não o exercia.

XIV - Donde que, e salvo o devido respeito por diferente entendimento, perante o exercício tempestivo do direito de preferência pela A./Recorrente, são manifestamente irrelevantes as considerações que tece sobre a falta de comunicação das cláusulas do negócio - condições de pagamento do preço, local e hora da escritura - elementos estes que, aliás, não foram sequer questionados aquando do exercício do direito de preferência e que, in casu,

foram entendidos (e bem!) no douto Acórdão recorrido como não essenciais ao exercício do direito.

XV - Também não se vislumbra que relevância poderão ter as considerações da A./Recorrente, quanto ao prazo legal aplicável ao exercício do direito de preferência (8 ou 30 dias), relativamente ao qual (diga-se!) bem andou o Tribunal recorrido, ao considerá-lo irrelevante no caso dos presentes autos, em face do exercício imediato pela A./Recorrente do seu direito de preferência.

XVI - E, o mesmo se diga, quanto às considerações tecidas pela A./Recorrente sobre a alegada preterição intencional no negócio (que não se verificou!) e, bem assim, quanto à inexistência de renúncia ao direito de efetivar a preferência legal na aquisição do imóvel.

XVII - Pois que, o único sentido razoável da declaração negocial consubstanciada na resposta que a A./Recorrente ofereceu à R./Recorrida, Oitante, SA corresponde ao exercício do direito de preferência, com implícita aceitação integral e sem reservas dos seus termos, pelo que, sendo uno o exercício daquele direito e o prazo para o efeito um prazo de caducidade, ou tal direito é exercido dentro desse prazo, como se verificou nos autos, ou simplesmente não é exercido.

XVIII - E, sempre será de realçar que, tendo exercido o direito de preferência, mediante a declaração (resposta) que emitiu neste sentido, a A./Recorrente, e ao contrário do que defende, vinculou-se à realização do contrato de compra e venda, contudo, e apesar de ter tido conhecimento da data (que em 31/10/2018 soube que teria lugar em 08/11/2018), hora e local da outorga, não o efetivou, uma vez que ali não compareceu nem se fez representar, tornando, assim, inexigível à R./Recorrida, aguardar que reunisse as condições financeiras para a sua aquisição, com o inerente risco de perder o negócio projetado e que lhe foi, atempadamente, comunicado.

XIX - Pelas razões expostas, e ao invés do que perfilha a A./Recorrente, as questões cuja apreciação pretende submeter à apreciação deste Supremo Tribunal confinam-se aos limites do caso concreto, não ultrapassando os interesses das partes no litígio, pelo que não assumem a relevância jurídica que pretende lhes seja atribuída, atinente à interpretação conjugada dos arts. 236.º, n.º 1, 416.º, n.º 1 e 1091.º, n.º 4, todos do Cód. Civil, aliás, convenientemente clarificada nos Tribunais, nem tão-pouco envolvem interesses de particular relevância social que possam fundamentar a admissibilidade do recurso de revista excepcional, devendo, por isso, os

pressupostos invocados ser considerados como não verificados e o recurso ser rejeitado ou não admitido em ordem a uma melhor aplicação do direito.

Deve o recurso de revista excepcional a que ora se responde, ser rejeitado por inadmissibilidade legal, atenta a falta de verificação dos pressupostos legais, ou, caso assim V. Ex.as não entendam, e sendo aceite o recurso de revista excepcional interposto, deverá ser-lhe negado provimento, mantendo-se a decisão proferida”.

*

Por acórdão em conferência julgou-se “improcedente a reclamação e, confirma-se o despacho reclamado”, no qual se decidia: “Encontram-se verificados os requisitos gerais de admissibilidade do recurso de revista, nomeadamente os previstos nos artigos 629, n.º 1, e 671, n.º 1, do CPC, no entanto temos que à admissão do recurso de revista normal se opõe o estatuído no art. 671, n.º 3, do CPC.

Verifica-se que a fundamentação do acórdão da Relação e a solução jurídica encontrada não é essencialmente diferente, não é distinta da fundamentação e decisão na 1.ª instância.

Face à ocorrência de dupla conforme, nas decisões das Instâncias, nos termos do n.º 3 do 671, importa que sejam verificados os invocados pressupostos da revista excecional (recurso interposto subsidiariamente), para o que é competente a Formação a que se refere o n.º 3 do artigo 672 do mesmo Código”.

Pela Formação foi proferido acórdão no qual se refere: “O caso concreto é rodeado de um circunstancialismo pouco comum, na medida em que a A. foi notificada para exercer o seu direito de preferência no prazo de 8 dias (prazo que, na ocasião, resultava simplesmente do nº 2 do art. 416º do CC, antes da alteração introduzida no art. 1091º do CC, sobre o direito de preferência do arrendatário de prédio urbano), sendo que, depois de ter comunicado a aceitação da proposta, a venda a terceiros foi efetivamente realizada no 8º dia posterior ao do recebimento da comunicação.

A matéria do direito de preferência e designadamente do seu exercício por via judicial é um dos temas clássicos da jurisprudência cível quer das Relações, quer deste Supremo Tribunal de Justiça. Sobre a matéria existe uma vasta

jurisprudência relacionada designadamente com o conteúdo da comunicação de preferência ou com a reação do preferente depois de ter conhecimento das condições essenciais do contrato.

Ainda assim, o quotidiano vai demonstrando sempre uma variedade de situações, sendo certo que nem sempre a resposta que lhe é dada é rodeada de uma elevada certeza ou segurança sobre a sua conformidade com o ordenamento jurídico.

No caso do direito de preferência do arrendatário as dificuldades começam ou começavam logo pelo facto de ser bastante parca na regulamentação do seu exercício, situação que terá melhorado com a nova redação que foi introduzida no art. 1091º do CC, pela Lei nº 64/18 que entrou em vigor no dia 30-10-18, precisamente enquanto decorria o prazo para o exercício da preferência por parte da A. (a carta foi enviada a 26-10-18 e foi recebida a 31-10-18).

Não cumprindo a esta Formação tomar posição sobre as questões e argumentos que são expostos pela recorrente, o confronto entre a realidade que foi apurada na presente ação, as normas jurídicas que podem relevar para o caso e as decisões judiciais que foram proferidas revela que, independentemente do resultado que vier a ser declarado, o sistema ficará a ganhar com uma intervenção derradeira deste Supremo Tribunal de Justiça, órgão especialmente vocacionado para a resolução de questões de direito material como aquelas que o caso suscita.

É, pois, na busca da melhor resposta que decorre das normas que ao caso forem aplicáveis que se encontra a justificação para a admissão da revista, uma vez que, a par da resolução definitiva e clarificadora do concreto diferendo, podem obter-se vantagens de ordem geral, uma vez que o entendimento que vier a ser adotado se pode repercutir na resolução de outros litígios.

O facto de ter sido alterada a norma do art. 1091º do CC (cujo nº 8 que para o caso não releva foi considerado inconstitucional pelo Ac. do TC nº 299/2020), acrescenta valor a uma intervenção do Supremo Tribunal de Justiça no caso concreto.

Foram dispensados os vistos, sendo remetidas as peças processuais

relevantes.

*

A matéria de facto relevante para a decisão do recurso é a seguinte:

“1 - Em 31.1.2014, foi celebrado contrato de arrendamento para fins não habitacionais entre DD e EE e o Banif - Banco Internacional do Funchal, SA., da fracção autónoma designada pelas letras " BC", destinada a comércio e serviços, que corresponde ao rés-do-chão, com entrada e saída directamente para a via através do nº.4 de polícia, do prédio urbano edificado em regime de propriedade horizontal sito na rua do Castilho, nº 84 e rua Castelo Branco, nºs 2, 4, e 6, descrita na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº.303/BC/ ... e inscrito na respectiva matriz predial no artigo 2506, ff acção BC, da dita freguesia de ..., e com alvará de licença de utilização número 17, emitido m 14 de Janeiro de 2008, pela Câmara Municipal de ...;

2 - Em 6.8.2015 os arrendatários DD e EE, cederam a sua posição à ora autora, da qual são sócios através de contrato de arrendamento e contrato de cessão da posição contratual;

3 - Devido à resolução do Banco de Portugal em 20.12.2015, relativa à "Aplicação de medidas de resolução ao BANIF - Banco Internacional do Funchal, SA", a autora passou a pagar a renda à 1ª ré (Oitante, SA.), que passou a ser a proprietária e senhoria do imóvel, conforme comunicação que foi enviada à autora;

4 - Conforme consta do sítio da internet da Oitante, SA., em <http://www.oitante.net/pt/imoveis>, a gestão e publicitação de imóveis daquela para venda está centralizada no portal imobiliário Altamira, marca da Sociedade Proteus Asset Management, Unipessoal, Lda., com sede na ..., nº.90, 2o piso,;

5 - A autora foi informada pela empresa de mediação Imobiliária, denominada House Life, da sociedade CMW - Sociedade Mediação Imobiliárias, Lda.", que a 1ª R. (Oitante, SA.) pretendia vender a fracção autónoma identificada em 1. e, desde logo, a autora comunicou ao senhor José Carvalho, sócio da dita empresa, que tinha interesse em comprar;

6 - No dia 31 de Outubro de 2018, a autora recebeu a carta datada, de 26 de Outubro de 2018, enviada e subscrita pela Dra. FF, Advogada e procuradora

da 1ª ré (Oitante, SA.), por via da qual:

- informava a autora nos termos legais e para efeitos de exercício do direito de preferência, que tinha em curso o projecto de alienação do imóvel referido em 1. e para tanto indicou-lhe os nomes dos adquirentes; do preço e a data da realização da escritura marcada para o dia 8 de Novembro de 2018;

- notificando a autora para no prazo de 8 dias se pronunciar sobre o direito de preferência na compra do imóvel nos termos e condições comunicados;

7 - No mesmo dia que recebeu a carta referida em 5., ou seja, em 31 de Outubro de 2018, a autora enviou comunicação à procuradora da 1ª ré (Oitante, SA.), no sentido de que pretendia exercer o direito de preferência na alienação da fracção autónoma identificada em 1... .a qual foi recebida pela destinatária no dia no dia 5 de Novembro de 2018...acrescentando nessa missiva, parte final, que: "A fim de preparar a respectiva escritura solicito a V. Exa. o envio de toda a documentação necessária para o efeito. Mais se informa que já foi entregue numa instituição bancária o respectivo pedido de empréstimo que só aguarda a aceitação da proposta, o que deverá ocorrer ainda esta semana";

8 - No dia 8 de Novembro de 2018, pelas 9h53 da manhã, a autora recebeu uma carta em papel timbrado com a designação Altamira, que em nome da Oitante, S.A. a informava que "... a escritura pública de compra e venda encontrava-se agendada para o dia 8.11.2018 pelas 14 horas no Cartório Notarial do Dr. GG... sob pena de perder o direito de preferência na aquisição do sobredito imóvel.";

9 - No dia 8 de Novembro de 2018, a 1ª ré (Oitante, SA.) celebrou escritura de compra e venda da fracção identificada em 1. com os 3ºs RR. (AA, BB e CC) alienando-lhes tal bem pelo valor de €605.000,00;

10 - A autora não compareceu no local, dia e hora, onde sabia que se iria realizar a venda do imóvel de que era arrendatária;

11 - A autora só teve conhecimento da cláusula do pagamento do preço por parte dos 3ºs. réus (AA, BB e CC) ao solicitar fotocópia autenticada da escritura de compra e venda, na qual se verifica que o preço seria pago da seguinte forma:

- pagamento de 10% do preço e os restantes 90% no acto de celebração da escritura;

12 - No dia da celebração da escritura os 3ºs réus (AA, BB e CC) pagaram à 1ª R. (Oitante, SA.) o remanescente do preço, correspondente a 90%;

Factos Não Provados

13 - Que a subscritora da missiva referida em 6. não tinha poderes para representar a 1ª ré (Oitante, SA.);

14 - Que, apesar de a autora ter sido notificada da data de realização da escritura de compra e venda, a verdade é que a mesma desconhecia o local e hora da mesma;

15 - Que a autora ignora quem seja a Altamira, ou quem seja a subscritora da carta que está referida em 8., a Dra. HH nem que esta tenha poderes de representação da 1ª ré (Oitante, SA.);

16 - Que a autora, na sequência da conversa referida em 5. terá iniciado com aquela empresa imobiliária, encarregada pela 1ª ré (Oitante, SA.) da venda do imóvel identificado em 1., negociações com vista à compra, tendo sido apresentadas propostas e contrapropostas de aquisição e que, inclusivamente, mesmo após a 1ª ré (Oitante, SA.) ter celebrado contrato de compra e venda com os 3ºs. réus (AA, BB e CC), foram trocadas mensagens por correio eletrónico com o contabilista da autora a informar quais os documentos necessários para o empréstimo bancário, com vista à compra pela autora do imóvel identificado em 1.;

17 - Que ainda decorriam negociações referidas em 16. quando a 1ª R. (Oitante, SA.) já havia celebrado contrato de compra e venda com os 3ºs. réus (AA, BB e CC);

18 - Que a 1ª ré (Oitante, SA.) enviou à autora um mail cujo assunto era o seguinte: " Subject: Escritura de Compra e Venda | OITANTE SA | Agendada para o dia 08.11.2018 pelas 14:00horas no Cartório de Dr. GG", informação que foi reiterada no corpo do texto".

*

Conhecendo:

São as questões suscitadas pelo recorrente, constantes das respectivas conclusões e admitidas pela Formação, que o tribunal de recurso tem de apreciar – artigos 608, 635, nº 3 a 5 e 639, nº 1 e 672, do C.P.C.

No caso em análise questiona-se:

- O modo como, ou em que termos, deve ser comunicado e exercido o direito de preferência na venda de imóvel sobre o qual exista um contrato de arrendamento urbano.
- Tendo em conta que a A. foi notificada para exercer o seu direito de preferência no prazo de 8 dias.

Comunicação, do obrigado à preferência, ao preferente:

No que ao caso interessa, estatui o art. 1091 do CC, como “Regra Geral” relativamente ao direito de preferência do arrendatário de prédios urbanos: “1- O arrendatário tem direito de preferência: a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos”.

Este art. 1091, no seu nº 5 remete para as regras estipuladas nos arts. 416 a 418, referindo: “é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416 a 418 e 1410”.

E indica no nº 4 como deve ser feita a comunicação ao preferente (carta registada com AR) e, o prazo de resposta deste (30 dias).

Assim, o proprietário, querendo vender o prédio, “deve comunicar ao titular do direito o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato” - art. 416, nº 1 do CC.

E o direito do preferente só se integra na sua esfera jurídica com a realização da comunicação para preferência, ou seja, só após a comunicação pode o preferente exercer o seu direito.

Como refere Henrique Mesquita, in “Obrigações Reais e Ónus Reais”, vol. I, p. 211, *“o preferente, mesmo que tenha conhecimento do projeto de alienação, nada pode fazer senão aguardar que o mesmo lhe seja notificado [pois não] pode, como credor, exigir a notificação, porque o sujeito passivo da relação de preferência, enquanto não alienar a coisa a terceiro, está sempre a tempo de a efetuar; e não pode exercer o seu direito potestativo, declarando à contraparte que pretende preferir, porque, para tanto, é imprescindível, nos termos do art. 416, que o vinculado à prelação lhe manifeste a intenção de alienar a coisa e*

lhe dê a conhecer as cláusulas essenciais do contrato que projeta realizar”.

No caso em apreço não se coloca a questão de apurar se a autora é titular de um direito de preferência, pois que se tem este como assente, face à posição de arrendatária do objeto da preferência (a obrigada à preferência fez a comunicação à preferente).

Só a consumação da venda a um terceiro espoleta no titular do direito de preferência a necessidade e possibilidade de exigir judicialmente o seu direito, mas tal só sucederá quando o titular do direito de propriedade, querendo vender, não comunique ao preferente o projeto da venda e as cláusulas do respetivo contrato.

“Querendo vender” constitui-se no obrigado o “dever de comunicação”, pelo que deve “proceder segundo as regras da boa-fé”, princípio estruturante no direito civil, quer substantivo, quer adjetivo. “No cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem as partes proceder de boa-fé” - art. 762, nº 1 do CC.

A lei não é clara quanto aos elementos que a comunicação para a preferência deve incluir, pois que só se refere ao “projeto de venda” e às “cláusulas do respetivo contrato”, facto que acarretou controvérsia doutrinal e jurisprudencial.

Tanto a jurisprudência como a doutrina vêm entendendo que devem ser comunicados, ao titular do direito de preferência, os “elementos essenciais da alienação” baseando-se na letra do art. 1410, n.º 1, do CC, o que também não é pacífico, pois que, os elementos essenciais para o vendedor podem não ser os mesmos, no entender do preferente.

Agostinho Guedes, in “O Exercício do Direito de Preferência”, p. 457 refere, que a informação deve ser “completa e verdadeira, contendo exatamente os termos negociados entre o sujeito passivo e o terceiro.”

A letra da lei, art. 416, n.º 1 do CC e art. 1028, n.º 1 do CPC indicam requisitos que devem incluir-se no teor que a comunicação para a preferência deve ter.

Resulta dos mesmos que a comunicação, daquele que quer vender, ao preferente, deve conter:

- Que existe um projeto de venda;

- Quem é o terceiro interessado (Ac. STJ de 11-01-2011, proc. nº 4363/07.9TVLSB.L1.S1);
- Quais as cláusulas do contrato projetado, com a identificação concreta, e sem dúvidas, do bem a alienar;
- Que tipo de alienação pretende levar a cabo (venda ou dação em cumprimento);
- Qual o preço e as condições de pagamento;
- Qual o prazo, segundo a lei civil, para o preferente exercer o direito;
- Pedido ao preferente para declarar, dentro desse prazo, se quer preferir;

É, pois, necessária a comunicação (sem vícios) dos elementos que permitam ao preferente uma declaração de vontade livremente formada e uma decisão consciente de exercer, ou não, o seu direito ou, até, deixá-lo caducar sem nada dizer.

Sendo que a falta de elementos essenciais ou a comunicação de elementos erróneos faz com que a comunicação não produza os efeitos de comunicação para preferência.

Antunes Varela in RLJ, Ano 121, 1988/1989, em anotação ao Ac. do STJ de 22-02-1984, com o sumário, “para o efeito do conhecimento do preferente previsto no art. 416 do CC, não é suficiente quanto à comunicação das cláusulas do contrato, qualquer aviso vago ou genérico, devendo exigir-se a comunicação do projeto de venda e as cláusulas do contrato, não bastando o entendimento de que os elementos não comunicados por aviso figuram supletivamente na lei”, refere a págs. 360 que, “o dono da coisa não pode, por exemplo, limitar-se a informar o preferente de que está a pensar em vendê-la, ou que está disposto a vendê-la por um preço entre 30 a 50 mil contos, mas não quer fazê-lo sem previamente saber se o destinatário está ou não interessado em adquiri-la e que preço está disposto a dar por ela.

A falta de resposta a uma interpelação feita em semelhantes termos é líquido que não acarreta a caducidade do direito do preferente”.

No caso sub judice, a comunicação foi feita e em termos que permitiram ao preferente declarar “que tinha interesse em comprar” e, “no mesmo dia que recebeu a carta [a comunicar a venda], a autora enviou comunicação ..., no sentido de que pretendia exercer o direito de preferência na alienação da

fração”, como consta dos factos provados.

A questão essencial centra-se nos prazos “impostos” pelo obrigado à preferência, e notoriamente exíguos, pois, à preferente/autora foram dados 8 dias, não só para exercer o seu direito de preferência, mas também para comparecer no cartório notarial já marcado para outorgar na escritura (recebeu a comunicação para preferir em 31-10-2018 e a escritura (com terceiros) foi celebrada em 8-11-2018), sendo que não recebeu resposta (a obrigada não respondeu) ao pedido de documentação que tinha por necessária para outorgar no contrato e, só no dia 8 de Novembro de 2018, pelas 9h e 53m da manhã, teve conhecimento que a escritura pública de compra e venda se encontrava agendada para esse mesmo dia, pelas 14 horas.

São factos provados relevantes:

“6 - No dia 31 de Outubro de 2018, a autora recebeu a carta datada, de 26 de Outubro de 2018, enviada e subscrita pela Dra. FF, Advogada e procuradora da Ia ré (Oitante, SA.), por via da qual:

- informava a autora nos termos legais e para efeitos de exercício do direito de preferência, que tinha em curso o projecto de alienação do imóvel referido em 1. e para tanto indicou-lhe os nomes dos adquirentes; do preço e a data da realização da escritura marcada para o dia 8 de Novembro de 2018;

- notificando a autora para no prazo de 8 dias se pronunciar sobre o direito de preferência na compra do imóvel nos termos e condições comunicados;

7 - No mesmo dia que recebeu a carta referida em 5., ou seja, em 31 de Outubro de 2018, a autora enviou comunicação à procuradora da Ia ré (Oitante, SA.), no sentido de que pretendia exercer o direito de preferência na alienação da fracção autónoma identificada em 1... .a qual foi recebida pela destinatária no dia no dia 5 de Novembro de 2018...acrescentando nessa missiva, parte final, que: “A fim de preparar a respectiva escritura solicito a V. Exa. o envio de toda a documentação necessária para o efeito. Mais se informa que já foi entregue numa instituição bancária o respectivo pedido de empréstimo que só aguarda a aceitação da proposta, o que deverá ocorrer ainda esta semana”.

8 - No dia 8 de Novembro de 2018, pelas 9h53 da manhã, a autora recebeu uma carta em papel timbrado com a designação Altamira, que em nome da Oitante, S.A. a informava que "... a escritura pública de compra e venda encontrava-se agendada para o dia 8.11.2018 pelas 14 horas no Cartório

Notarial do Dr. GG... sob pena de perder o direito de preferência na aquisição do sobredito imóvel.";

9 - No dia 8 de Novembro de 2018, a 1ª ré (Oitante, SA.) celebrou escritura de compra e venda da fracção identificada em 1. com os 3ºs RR. (AA, BB e CC) alienando-lhes tal bem pelo valor de €605.000,00;

10 - A autora não compareceu no local, dia e hora, onde sabia que se iria realizar a venda do imóvel de que era arrendatária;

11 - A autora só teve conhecimento da cláusula do pagamento do preço por parte dos 3ºs. réus (AA, BB e CC) ao solicitar fotocópia autenticada da escritura de compra e venda, na qual se verifica que o preço seria pago da seguinte forma:

- pagamento de 10% do preço e os restantes 90% no acto de celebração da escritura;

12 - No dia da celebração da escritura os 3ºs réus (AA, BB e CC) pagaram à 1ª R. (Oitante, SA.) o remanescente do preço, correspondente a 90%".

O art. 416 do CC, estipula que o preferente tem o prazo de 8 dias, sob pena de caducidade, para exercer o seu direito, mas o art. 1091, nº 4 do mesmo diploma, na redação dada pela L. nº 64/18 de 29-10, que entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, estipula que, para os arrendatários o prazo de resposta do preferente é de 30 dias a contar da receção da carta registada onde o obrigado à preferência comunica a venda.

Constitui entendimento, temos que unânime, neste STJ que a lei reguladora do direito de preferência é a que vigore na data em que se concretizou o ato de transmissão, por o direito legal de preferência configurar uma faculdade que integra o conteúdo do direito do arrendatário, que apenas se transforma em direito potestativo quando o senhorio não lhe ofereceu a preferência. Neste sentido, os acórdãos do STJ, de 14.07.2016, no proc. n.º 695/05.9TBLLE.E1.S1, de 21.01.2016, no proc. n.º 9065/12.1TCLRS.L1.S1, de 12.11.2009, no proc. n.º 1842/04.3TVPR.T1.S1.

À data da celebração do contrato de compra e venda entre as rés. 08.11.2018, encontrava-se em vigor o art. 1091 do CC, na redação dada pela l. nº 64/2018, de 29 de outubro, que é, por isso, a lei aplicável.

Sobre esta questão decidiu o Ac. recorrido: “Apesar da alteração legislativa ter ocorrido, em 2018 (entrada em vigor a 30/10/18) e da ação ter sido interposta,

em Janeiro de 2019, esta questão é, de todo, omissa na p.i., não foi suscitada nos demais articulados e, como tal não foi apreciada na sentença.

Não obstante, uma vez que o juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito (art. 5/3 CPC), há lugar à sua apreciação.

O direito de preferência legal do arrendatário, enquanto direito real de aquisição, só emerge com a verificação dos pressupostos factuais da sua constituição tipicamente previstos na lei vigente.

Estamos, assim, perante a constituição de um direito dependente da sua ocorrência factual, sendo, por isso, aplicável a lei vigente, à data desta ocorrência, ex vi art. 12 CC.

In casu, o contrato de arrendamento foi celebrado, em 2014/2015 (arrendamento/cedência), ou seja, durante a vigência da NRAU (Lei 6/2006 de 27/2).

No entretanto, em 30/10/2018, entrou em vigor (30/10) a Lei 64/18 de 29/10 (preferência legal/alteração do art. 1091 CC), que concede ao arrendatário o prazo de 30 dias para exercer o seu direito de preferência.

Não obstante, certo é, tal como referido supra a quando da apreciação da questão colocada na alínea b), a autora, independentemente de qualquer prazo legalmente concedido (NRAU/1091/416 CC (8 dias) e Lei 64/18 de 29/10 (30 dias), aquando da receção da carta (concedendo prazo de 8 dias/exercício do seu direito de preferência), em 31/10/18, nesse mesmo dia, comunicou à ré (carta rececionada pela ré, em 5/11/2019), que pretendia exercer o seu direito de preferência.

Assim, a proposta e correspondente aceitação, tomou perfeito/consolidou o exercício do direito de preferência por parte da autora/apelante.

Assim sendo, in casu, é irrelevante que o prazo para exercer a preferência seja de 8 ou 30 dias, já que a apelante exerceu o seu direito de preferência, imediatamente, antes mesmo do início de qualquer prazo, fosse ele de 8 ou de 30 dias.

Destarte, falece a sua pretensão”.

Mas a questão essencial está, não no facto de o prazo para exercer o direito de preferência ser de 8 ou de 30 dias, após a receção da comunicação (e no caso

era de 30 dias), mas no facto de o preferente ter exercido o seu direito, manifestando de imediato, após a receção da comunicação, a sua vontade de preferir e, a obrigada à preferência não lhe ter dado oportunidade de consumir o negócio, celebrarem a escritura de compra e venda.

Nos termos temporais em que se processou, desde a comunicação da venda à preferente até à celebração da escritura entre o obrigado à preferência e a terceira pessoa, ou seja, recebida a comunicação pela preferente em 31-10-2018 e celebrada a escritura em 08-11-2018, não se pode considerar que a comunicação tenha sido feita de boa fé e com a finalidade de a preferente poder exercer o seu direito.

Nos termos em que ocorreu a interpelação, tem de ser considerada irregular, interpretando o sentido do expandido por A. Varela, e suprarreferido, temos de concluir que a “interpelação feita em semelhantes termos é líquido que não acarreta a caducidade do direito do preferente”.

Ao pretender vender, impunha-se à vendedora a obrigação de dar conhecimento do projeto de venda à autora. E a esta, enquanto preferente, cabia apenas a demonstração desta qualidade e a da concretização do negócio.

Às rés cabia a demonstração de que o direito de preferência daquela se extinguiu ou foi exercido fora de prazo -arts. 342, nº2 e 343, nº2 do Código Civil.

A renúncia é válida independentemente de qualquer forma especial, mas para haver renúncia relevante, do preferente, é necessário que se declare categoricamente que não se pretende exercer o direito quaisquer que sejam as condições que se venham a verificar.

E, no caso vertente provou-se o contrário, provou-se que a autora foi lesta a responder e no sentido de que pretendia exercer o seu direito de preferir.

Além de não ser completa a comunicação pois que a autora teve necessidade de comunicar à vendedora que *“A fim de preparar a respetiva escritura solicito a V. Exa. o envio de toda a documentação necessária para o efeito. Mais se informa que já foi entregue numa instituição bancária o respetivo pedido de empréstimo que só aguarda a aceitação da proposta, o que deverá ocorrer ainda esta semana”*, sendo que não obteve resposta. Donde se não pode extrair que a autora não queria celebrar o negócio tal como lhe foi proposto pela 1ª ré (vendedora), porquanto foi inequívoca a sua vontade de

preferir na compra e venda pelo valor pedido.

Também a comunicação era incorreta, pois a preferente podia exercer o seu direito de preferir em 30 dias após receção da comunicação e não em 8 dias.

No caso dos autos, provou-se que, dentro do prazo de que dispunha, a autora comunicou à vendedora que pretendia exercer o seu direito de preferência na venda e, no nosso entender (do tribunal), a comunicação de tal intenção através dos dizeres constantes do ponto 7 dos factos provados, respeita o formalismo exigido pelo art. 416, nº 2, do CC, nada mais lhe sendo exigível para que se considere o mesmo validamente exercido.

A carta para exercício do direito de preferência não se pode confundir com outras comunicações, nomeadamente a da marcação de dia local e hora da escritura, recebida no mesmo dia durante a manhã e com marcação da escritura as 14 horas.

A não comparência a esta escritura não possui a virtualidade de fazer caducar o exercício tempestivo do direito de preferência e que, de resto, sempre seria sujeita às regras previstas no artigo 224, do CC.

Face aos factos provados, só pode concluir-se que a autora (preferente) manifestou a sua intenção de preferir no negócio de compra e venda do imóvel dentro do prazo (considerem-se 8 ou 30 dias).

Mas no caso, a 1ª ré além de comunicar o projeto da venda com as respetivas condições à autora, adiantou-se e celebrou com os terceiros compradores 2º, 3º e 4º réus um contrato (promessa?) onde estes pagaram 10% do preço (e na petição e por referência ao constante da escritura data de 25-10-2018, ou seja, 5 dias antes da comunicação à autora), e os restantes 90% no ato da escritura, sendo que, em regra, a marcação da escritura não se faz antes da comunicação ao preferente, por se desconhecer a sua resposta e só depois desta é que será razoável acertar essa data com o terceiro ou o preferente, conforme o caso e, ela dependerá ainda da disponibilidade dos serviços notariais e do cumprimento prévio de diversas formalidades. O que colide com os ditames da boa-fé, como comanda os art. 227 do CC.

A 1ª ré (vendedora), na comunicação, para preferência, efetuada, ao exigir que a autora (preferente) pagasse o custo total ao exercer do direito de preferência, colocava a preferente numa situação de desvantagem em relação aos 2º, 3º e 4º réus, com os quais já antes negociou o contrato com pagamento em duas prestações e uma já liquidada.

Por último, concluímos como o STJ no Ac. de 07/03/1995, no proc. nº 086424, onde se refere que, além da comunicação do obrigado à preferência, anterior à realização do contrato projetado e de o obrigado à preferência dever aguardar o decurso do prazo (ou a receção da declaração do preferente), “*também ele deve conceder ao preferente um prazo razoável para a formalização do contrato, de harmonia com as circunstâncias de cada caso e, em particular, em função do montante do preço ou das condições do seu pagamento*”, o que no caso não sucedeu, pois exigiu-se a totalidade do preço e marcou-se a escritura de compra e venda para 8 dias após a comunicação para o exercício da preferência (sendo que 8 dias e no caso 30 podiam ser o prazo para o preferente exercer o seu direito). Nesse acórdão se refere também que o obrigado à preferência em relação ao preferente, “*Não pode pois impor-lhe essa formalização [do contrato] num prazo tão curto que coloque o preferente em situação de impossibilidade de efetivo exercício do direito, até por ser normal o recurso ao crédito, o que é desde logo exigido pelo princípio geral da boa fé*”.

Conclui-se que a autora exerceu validamente o seu direito de preferência na compra do imóvel aqui em causa, de que era arrendatária, e não se provou que tivesse renunciado a esse direito, não ocorreu a caducidade do direito de preferência, assistindo-lhe o direito a preferir na compra e venda do imóvel em causa nos autos.

Face ao exposto, há-de julgar-se procedente o recurso de revista excecional, com a consequente revogação do acórdão recorrido.

*

Sumário elaborado nos termos do art. 663 nº 7 do CPC:

I - Só a consumação da venda a um terceiro espoleta no titular do direito de preferência a necessidade e possibilidade de exigir judicialmente o seu direito, mas tal só sucederá quando o titular do direito de propriedade, querendo vender, não comunique ao preferente o projeto da venda e as cláusulas do respetivo contrato.

II - O obrigado à preferência deve proceder à comunicação (sem vícios) dos elementos que permitam ao preferente uma declaração de vontade livremente formada e uma decisão consciente de exercer, ou não, o seu direito ou, até,

deixá-lo caducar sem nada dizer.

III - Sendo que a falta de elementos essenciais ou a comunicação de elementos erróneos faz com que a comunicação não produza os efeitos de comunicação para preferência.

IV - Se desde a comunicação da venda à preferente até à celebração da escritura entre o obrigado à preferência e a terceira pessoa, ou seja, se recebida a comunicação pela preferente em 31-10-2018 e celebrada a escritura em 08-11-2018, não se pode considerar que a comunicação tenha sido feita de boa fé e com a finalidade de a preferente poder exercer o seu direito.

V - A renúncia é válida independentemente de qualquer forma especial, mas para haver renúncia relevante, do preferente, é necessário que se declare categoricamente que não se pretende exercer o direito quaisquer que sejam as condições que se venham a verificar.

VI - Além da comunicação o obrigado à preferência também deve conceder ao preferente um prazo razoável para a formalização do contrato, de harmonia com as circunstâncias de cada caso e, em particular, em função do montante do preço ou das condições do seu pagamento.

VII - O obrigado à preferência em relação ao preferente, não pode impor-lhe que a formalização do contrato, se concretize num prazo tão curto que o coloque em situação de impossibilidade de efetivo exercício do direito, até por ser normal o recurso ao crédito, o que é exigido pelo princípio geral da boa fé.

Decisão:

Face ao exposto acordam, no STJ e 1ª Secção, em julgar o recurso procedente, conceder a revista, revogar o acórdão recorrido e, consequentemente:

a) Reconhece-se à autora o direito de preferência sobre a fração autónoma designada pelas letras “BC”, destinada a comércio e serviços que corresponde ao r/c com entrada e saída diretamente para a via através do nº 4 de polícia, do prédio urbano edificado em propriedade horizontal, sito na Rua do Castilho, nº 84 e Rua Castelo Branco, nº 2 a 4 e 6, descrita na Conservatória do Registo predial de Ponta Delgada sob o nº 303/BC/São Sebastião e inscrito na respetiva matriz predial no art. 2506, fração BC, da dita freguesia de São Sebastião e com alvará de licença de utilização número 17, emitido em 14/1/2008, pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, substituindo-se aos 2º, 3º e 4º réus, na escritura de compra e venda;

b) Ordena-se o cancelamento de todos e quaisquer registos que os 2º, 3º e 4º réus hajam efetuado a seu favor em consequência da compra da referida fração autónoma, designadamente o constante da inscrição de 8/11/2018, a que corresponde a apresentação número 4326 (conforme doc. 15) e outras que eventualmente venham a fazer, com todas as consequências legais;

Custas pelos recorridos.

Lisboa, 09-03-2021

Fernando Jorge Dias – Juiz Conselheiro relator

Nos termos do art. 15-A, do Dl. nº 10-A/2020 de 13-03, aditado pelo art. 3 do Dl. nº 20/2020 atesto o voto de conformidade dos srs. Juízes Conselheiros adjuntos.

Maria Clara Sottomayor – Juíza Conselheira 1ª adjunta

António Alexandre Reis – Juiz Conselheiro 2º adjunto